PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Kelowna – Printemps 2004

Société canadienne d'hypothèques et de logement

MARCHÉ DE LA REVENTE

VIGUEUR PERSISTANTE DES VENTES EN 2004

Le marché de la revente de la région de Kelowna obtiendra encore d'excellents résultats en 2004 et les ventes atteindront un niveau sans précédent, pour la troisième année de suite. On prévoit cependant qu'elles commenceront à se stabiliser plus tard cette l'année, sous l'effet de la flambée des prix et de la diminution du nombre d'inscriptions. De plus, la concurrence exercée sur le marché de l'existant par le secteur du neuf s'intensifiera. Cette année, le marché de la revente de Kelowna restera favorable aux vendeurs.

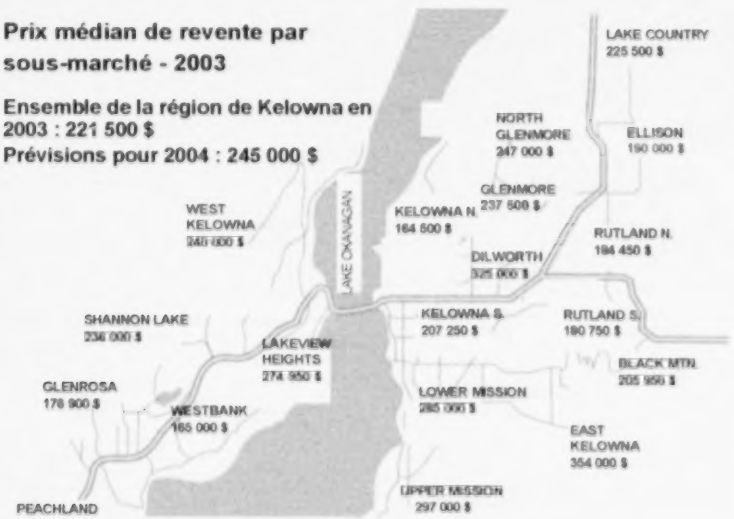
Les perspectives demeurent favorables quant à la demande de logements neufs et existants. En 2004 et en 2005, la croissance économique en Colombie-Britannique devrait être plus forte et plus généralisée que par le passé. L'emploi s'est amélioré, et l'expansion de l'économie se traduira par la création de postes.

De plus, la migration interprovinciale a amorcé un virage et reprend avec la croissance de l'économie provinciale. Les consommateurs sont optimistes; la forte création d'emplois et les gains enregistrés au chapitre des revenus stimulent la confiance. Dans la région de Kelowna, l'économie et la population continuent de croître. Le vieillissement de la population et la notoriété grandissante de la région chez les acheteurs de Vancouver et de l'extérieur de la province font progresser la demande de logements pour retraités, d'habitations de villégiature et de logements axés sur le mode de vie. Les bas taux d'intérêt demeureront un élément moteur important en 2004.

Le marché de la revente obtiendra encore d'excellents résultats en 2004.

Prix médian de revente par sous-marché - 2003

Ensemble de la région de Kelowna en 2003 : 221 500 $
Prévisions pour 2004 : 245 000 $



SOMMAIRE

Marché de la revente..... 1
Les ventes de maisons individuelles atteindront encore un niveau sans précédent en 2004. On prévoit qu'elles se stabiliseront plus tard cette année. L'offre demeure serrée. Les prix continueront à monter en flèche jusqu'à la fin de 2004.

Marché du neuf 3
La croissance des mises en chantier ralentira en 2004. Le rythme trépidant de la construction de maisons individuelles se maintiendra. Les mises en chantier de copropriétés baissent. On prévoit encore de bons résultats, dans l'ensemble.

Marché locatif 5
Les taux d'inoccupation resteront bas en 2004 et fluctueront entre de 1,5 et 1,75 %. Les loyers augmenteront de nouveau.

Survol de l'économie..... 6
Les bas taux d'intérêt et la forte croissance démographique demeurent les principaux moteurs de l'activité.

Survol du marché de l'habitation..... 7

Résumé des prévisions.....8

Publié au printemps et à l'automne, le rapport *PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT* présente les prévisions semestrielles de la SCHL sur les marchés du neuf et de la revente.

Pour un abonnement annuel au prix de seulement 40 $ ou pour obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de produits d'information de la SCHL, veuillez composer le (604) 737-4088.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

En 2004, les ventes de maisons individuelles se maintiendront à un rythme vertigineux. La demande proviendra surtout des acheteurs d'habitations existantes d'un cran supérieur et d'un cran inférieur. La

En 2004, les ventes de maisons individuelles se maintiendront à un rythme vertigineux.

flambée des prix, combinée à la forte contraction de l'offre, laisse entrevoir une diminution du nombre d'accédants en 2004.

Les attentes quant aux fortes augmentations des prix incitent un nombre accru de propriétaires à mettre leur logement à vendre. Si le nombre d'inscriptions de maisons individuelles affiche une tendance à la hausse, en avril, il était à son niveau le plus bas, pour cette période, depuis la fin des années 1980. L'offre a le plus régressé dans les quartiers où se trouvent des logements individuels de prix abordables et intermédiaires, soit à Kelowna North, Rutland et Glenrosa. Les habitations de 200 000 $ ou moins ne représentent désormais que 6 % du total des inscriptions, comparativement à près de 50 %, il y a à peine trois ans. L'offre est relativement plus abondante dans les fourchettes supérieures des prix, en partie, à cause de l'intensification de la concurrence provenant du marché du neuf. L'offre demeurera serrée jusqu'à la fin de 2004.
Le rapport prix de vente-prix d'inscription n'a cessé de progresser pendant l'année écoulée, et les habitations trouvent preneur plus rapidement qu'auparavant.

Les prix de ventes se sont envolés, en conséquence de la vive demande et de l'effondrement de l'offre. En 2003, le prix médian de revente a bondi de 17 % et atteint 221 500 $. Il s'agissait de la plus forte hausse, sur douze mois, depuis le début des années 1990. D'intenses pressions à la hausse continueront à s'exercer sur les prix des maisons individuelles existantes. D'ici la fin de 2004, le prix médian sur le marché de la revente se situera dans la fourchette allant de 245 000 à 250 000 $.

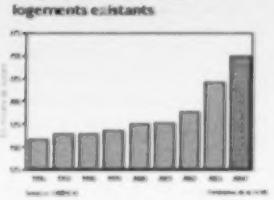
Les quartiers de Glenmore, de North Glenmore, de Lake Country, de Shannon Lake, de Peachland, de Lakeview Heights et de West Kelowna, qui offrent des logements allant de 225 000 à 275 000 $, sont prisés par les acheteurs recherchant des habitations existantes de prix intermédiaire. C'est dans les secteurs de Mission, de Dilworth Mountain, de Southeast Kelowna, ainsi que dans certaines parties de Lakeview Heights et de West Kelowna, que l'on retrouve les prix les plus élevés.

Les ventes d'appartements en copropriété ont fortement grimpé, soit de 59 % et de 27 % en 2002 et en 2003 respectivement. L'abordabilité a été l'élément moteur. Un nombre accru

Un nombre accru d'accédants à la propriété se tournent vers les logements à plus forte densité... l'abordabilité est l'élément moteur

d'accédants à la propriété se sont tournés vers les logements à plus forte densité, dans le sillage de la flambée des prix des maisons individuelles et de l'effondrement de l'offre dans les fourchettes inférioures et intermédiaires des prix. Par ailleurs, la majoration des loyers, le marché locatif serré et la faiblesse des coûts d'emprunt ont aiguisé l'intérêt des investisseurs. Les ventes de maisons en

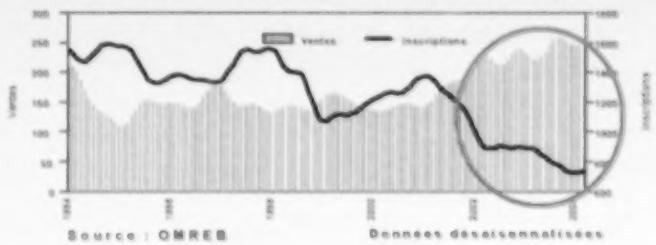
Graphique 1 - Prix médian des logements existants



Flambée persistante des prix

rangée se sont stabilisées à des niveaux élevés, la hausse d'activité étant limitée par les contraintes croissantes du côté de l'offre. Le nombre d'inscriptions dans le segment des appartements en copropriété, et particulièrement dans celui des maisons en rangée, a touché un creux historique. A l'encontre de la situation sur le marché des appartements en copropriété, peu de logements ont été ajoutés au parc de maisons en rangée, depuis le début des années 1990. Cette année, les ventes se stabiliseront et même reculeront ***légèrement***, en conséquence surtout de l'épuisement de l'offre. De plus, la concurrence provenant du marché du neuf s'intensifiera dans le segment des logements collectifs, car la diminution de l'offre favorise les possibilités de production de collectifs abordables. Le prix médian des logements en copropriété existants a grimpé de 19 %, en 2003. Par comparaison, les gains ont été plus modestes dans le secteur des maisons en rangée. On prévoit que les prix poursuivront leur ascension jusqu'à la fin de 2004.

Graphique 2 - Ventes et inscriptions de maisons individuelles



On prévoit que les ventes graviront un nouveau sommet avant de se stabiliser plus tard en 2004, en conséquence de la croissance des prix et de la diminution des inscriptions.

MARCHÉ DU NEUF

HAUSSE PERSISTANTE DES MISES EN CHANTIER – RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE EN 2004

Continuant sur sa lancée de 2003, la demande de logements neufs demeurera robuste cette année. Néanmoins, la croissance des mises en chantier ralentira en 2004, car la faible diminution de la construction dans le segment des collectifs fera contrepoids aux gains observés dans le secteur des logements individuels. Cette année, on prévoit que les mises en chantier se chiffreront à 2 175 à Kelowna; l'an dernier, elles avaient atteint 2 138, ce qui constituait le total le plus élevé des dix années précédentes.

Le taux d'écoulement s'est maintenu, de sorte que le stock de logements achevés et non vendus est resté près du creux historique. Par ailleurs, un nombre accru d'acheteurs se tournent vers le marché du neuf, en conséquence de l'ascension des prix et de l'effondrement des inscriptions dans le secteur de la revente. Le prix croissant des terrains, la pénurie persistante de travailleurs qualifiés et, plus récemment, l'envolée des coûts de certains matériaux, représentent encore d'importants obstacles pour le secteur de la construction résidentielle. Le temps nécessaire à la construction d'une habitation n'a cessé de s'accroître pendant l'année écoulée.

Le secteur des maisons individuelles obtiendra encore d'excellents résultats, grâce notamment à la reconstruction des logements détruits par les incendies de forêt qui ont fait rage dans le parc du mont Okanagan. Plus de la moitié des habitations détruites l'an dernier ont été reconstruites ou sont en passe de l'être.

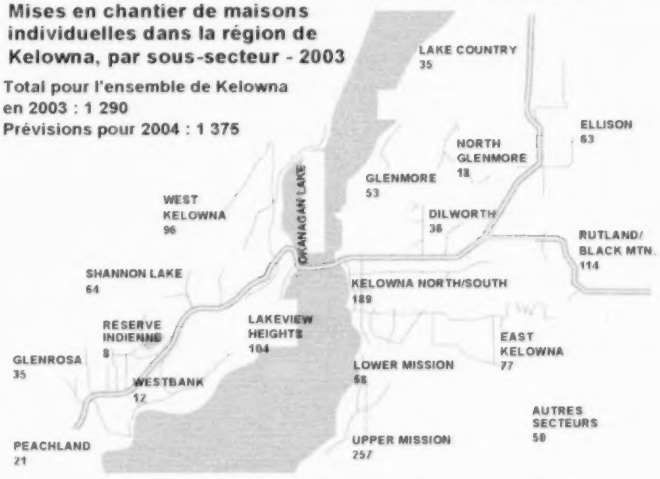
La demande continuera encore de provenir surtout d'acheteurs de logements d'un cran supérieur, de retraités et de personnes à la recherche d'habitations axées sur un mode de vie particulier. En 2003, les logements de 400 000 $ et plus, représentaient 20 % du total des habitations individuelles écoulées, contre seulement 4 % en 2001. Les propriétés donnant sur le lac ou la vallée demeurent les plus prisées. Les prix des logements neufs resteront élevés, étant donné la forte demande d'habitations haut de gamme, ainsi que l'ascension des prix des terrains et de certains coûts. De 279 250 $ en 2003, le prix médian des logements neufs bondira pour se situer dans une fourchette allant de 295 000 $ à 300 000 $ en 2004. Les prix des maisons individuelles neuves se sont alourdis de plus du tiers en seulement cinq ans.

Continuant sur sa lancée de 2003, la demande de logements neufs demeure robuste cette année.

A l'heure actuelle, peu d'entrepreneurs bâtissent des logements pour des accédants à la propriété. Le coût élevé de l'aménagement foncier est encore le principal obstacle des constructeurs qui tentent de percer ce segment du marché. Bien que plusieurs nouveaux lotissements offrant des terrains à prix moyen aient été aménagés cette année, les maisons individuelles traditionnelles demeurent hors de la portée de beaucoup d'accédants à la propriété. Les attitudes sont en train de changer peu à peu, les ensembles de plus forte densité étant de plus en plus acceptés chez les accédants. On peut s'attendre à ce que les constructeurs présentent des ensembles offrant un vaste choix de logements abordables en 2004, y compris des maisons et terrains de

Mises en chantier de maisons individuelles dans la région de Kelowna, par sous-secteur - 2003

Total pour l'ensemble de Kelowna en 2003 : 1 290
Prévisions pour 2004 : 1 375



Les prix des terrains continuent à monter en flèche, sous l'effet de la vitalité de la demande et de la réduction de l'offre. La plupart des nouveaux lotissements étaient, jusqu'à tout récemment, destinés aux marchés

En 2004, le prix médian des terrains dépasse la barre des 100 000 $.

intermédiaires et haut de gamme. Actuellement, la plupart des terrains disponibles se trouvent dans les secteurs de Upper Mission, de Lakeview Heights et de Dilworth Mountain. D'ici un an ou deux, plusieurs grands lotissements, dont Dilworth Mountain, Gallaghers Canyon et Quail Ridge, qui offrent depuis longtemps des terrains à bâtir haut de gamme, commercialiseront leurs dernières sections réservées aux maisons individuelles. On prévoit que d'autres lotissements à phases multiples seront aménagés dans les secteurs de Lake Country, de North Glenmore, de Black Mountain et de Westbank.

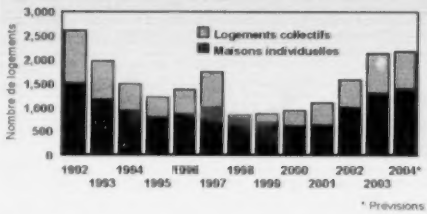
De 82 000 $ en 2002, le prix médian des terrains a grimpé à 95 900 $ l'an dernier. La fourchette de prix allant de 85 000 à 95 000 $ est désormais la plus basse, dans la plupart des nouveaux lotissements. Les terrains de prestige donnant sur le lac, la ville ou la vallée se vendent entre 125 000 et 200 000 $, et parfois plus.

D'ici la fin de 2004, le prix médian des terrains franchira le seuil des 100 000 $, pour se situer entre 105 000 et 110 000 $. Après avoir enregistré une forte hausse l'an dernier, les mises en chantier de logements en copropriété diminueront en 2004, mais elles demeureront néanmoins nombreuses. Le repli tient aux contraintes liées à l'offre plutôt qu'à la demande. Les logements pour retraités, les habitations de villégiature et les propriétés adaptées à un mode de vie particulier constitueront encore des marchés clés. Bon nombre de logements sont des résidences secondaires ou des habitations achetées en prévision de la retraite. Comme le rythme d'écoulement a été soutenu, les stocks sont restés maigres. Par ailleurs, le volume de préventes se maintient, 85 % des logements en construction ayant déjà trouvé preneur.

On prévoit que plusieurs ensembles de logements collectifs à prix modeste seront présentés cette année. Un nombre accru d'accédants à la propriété se tournent vers ce segment du marché du neuf, compte tenu de la flambée du prix des maisons individuelles neuves et existantes, et de l'offre pratiquement épuisée de copropriétés et de maisons en rangée dans les fourchettes inférieures des prix. Ce marché demeure en grande partie inexploité. De plus, la réduction récente des droits d'aménagement s'appliquant aux catégories de logements à forte densité pourrait raviver l'intérêt des entrepreneurs dans ce segment.

Les maisons en rangée attireront de nouveau la faveur des consommateurs, après l'avoir perdue au milieu et à la fin

Graphique 3 - Mises en chantier à Kelowna



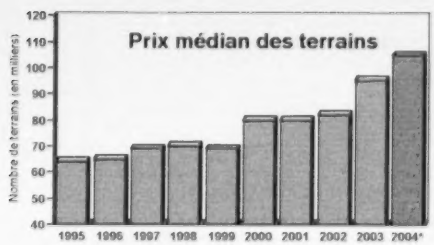
En 2004, les mises en chantier de maisons individuelles atteindront leur niveau le plus élevé en 12 ans.

La demande reprend dans la catégorie des maisons en rangée... On prévoit que des ensembles seront produits à North Glenmore, Mission et Rutland.

des années 1990. On prévoit que des ensembles seront produits à Rutland, North Glenmore et Mission.
La demande d'habitations situées dans des ensembles résidentiels protégés demeure forte, surtout dans les secteurs centraux. En 2004, les ensembles de faible densité s'adressant aux retraités et aux acheteurs de logements d'un cran inférieur devraient se multiplier.

Sur le marché des logements-foyers, le taux d'inoccupation a chuté pour la troisième année de suite. De nouveaux ensembles devraient être construits dans la ville même, ainsi que dans le secteur ouest.

Flambée des prix des terrains en 2003 et en 2004



Sources : OMEB, prévisions de la SCHL

Les prix des terrains dans la région de Kelowna ont monté en flèche et ont fait grimper le coût des logements neufs. On prévoit que les prix augmenteront encore de 10 % et plus en 2004. Plusieurs facteurs ont contribué à l'augmentation : l'ascension du coût des terrains et de l'aménagement foncier, la construction d'infrastructures au-delà des terres faisant partie de la réserve de terres agricoles; les droits d'aménagement; le coût élevé de l'aménagement de terrains sur des collines. L'offre a ***à peine*** évolué au même rythme que la demande – « livraison juste-à-temps » – de sorte que les promoteurs ont dû faire des pieds et des mains pour accroître la production de nouveaux terrains. Pour certains constructeurs, l'obtention de terrains est devenu un problème. Dans des lotissements, les acheteurs sont parfois contraints de faire bâtir leur logement par le constructeur associé au promoteur ou de choisir parmi un groupe d'entrepreneurs, recommandés par ce dernier. Bien que les terrains de prestige donnant sur le lac ou la vallée soient les plus recherchés compte tenu de la robustesse des marchés d'un cran supérieur et d'un cran inférieur, la vive création d'emplois a stimulé la demande pour les maisons individuelles modestes de prix intermédiaires. Les nouveaux lotissements de Black Mountain et de Westbank et Lake Country renforceront l'offre de terrains dans la fourchette allant de 85 000 à 110 000 $.

LE TAUX D'INOCCUPATION RESTE BAS EN 2004

Le marché locatif demeurera serré dans la région de Kelowna. De 1,8 % en 2002, le taux d'inoccupation est passé à 1,6 % en 2003. La croissance soutenue de l'emploi et de la population a donné lieu à une forte demande de logements locatifs et, par conséquent, à de bas taux d'inoccupation. En outre, les locataires ont été moins nombreux que l'an dernier à accéder à la propriété, en raison de la flambée des prix et de la chute de l'offre d'habitations à prix modique. En 2004, les taux d'inoccupation devraient demeurer faibles se situant dans une fourchette allant de 1,5 % à 1,75 %.

Le marché locatif de Kelowna demeurera serré en 2004.

La faiblesse soutenue des taux d'inoccupation continuera d'exercer des pressions à la hausse sur les loyers. Les loyers moyens progresseront encore de 2 ou 3 % en 2004. Ainsi, ceux des appartements de une et de deux chambres fluctueront respectivement entre 585 et 590 $ et entre 710 et 715 $ par mois, d'ici la fin de l'année.

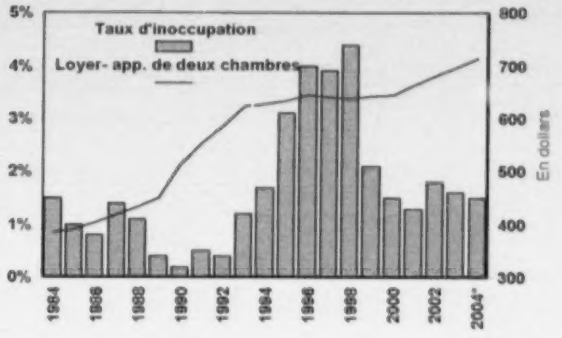
L'offre n'a pas évolué au même rythme que la demande, ce qui a contribué à la faiblesse des taux d'inoccupation. Les mises en chantier dans le secteur locatif ont diminué pendant trois années de suite. Le coût élevé des terrains et de l'aménagement foncier et la rareté des terrains demeurent d'importants obstacles pour les promoteurs. De plus, comme la demande de copropriétés s'intensifie, beaucoup de constructeurs se concentrent sur le marché des logements de propriétaire-occupant.

La plupart des ensembles locatifs construits depuis 1997 sont destinés aux locataires cherchant un logement haut de gamme dans des quartiers centraux prisés - un marché inexploité jusqu'à tout récemment. La vive création d'emplois cette année et en 2003 a stimulé la demande de logements locatifs modestes à prix moyen. Par ailleurs, la demande dans ce segment se renforcera avec l'agrandissement prévu du Okanagan University College en vue de le transformer en établissement offrant une gamme complète de services.

La construction d'ensembles de logements locatifs à faible densité est une option peu rentable compte tenu du coût des terrains et de tous les autres types d'ensembles possibles.

Les mises en chantier de logements locatifs doubleront en 2004, pour se chiffrer à 120. Il s'agira principalement d'appartements. Des possibilités de développement se présenteront dans les secteurs où la croissance de l'emploi est forte, notamment à Westbank, à Rutland et dans les secteurs d'Orchard Park, de Springfield Road et de l'autoroute 97.

Graphique 4 - Taux d'inoccupation et loyer des appartements de deux chambres



En 2004, le taux d'inoccupation demeurera bas et se situera dans une fourchette allant de 1,50 à 1,75 %. La faiblesse soutenue des taux d'inoccupation contribuera à la hausse d

INFORMATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Le ***Rapport sur les logements locatifs de Kelowna*** expose les dernières tendances en ce qui a trait aux taux d'inoccupation et aux loyers moyens pour tous les types d'ensembles d'appartements et de maisons en rangée comprenant trois logements et plus. Pour devancer vos concurrents, abonnez-vous à ***Télécopie RAPIDE*** et recevez les résultats d'enquête le jour même de leur publication.

Pour vous abonner au *Rapport sur les logements locatifs* et à *Télécopie RAPIDE* :
Téléphone : (604) 737-4088
Télécopieur : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

CROISSANCE ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE EN 2004

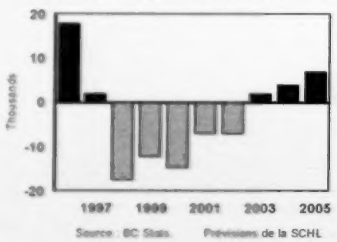
Appuyée par la vive croissance démographique, l'économie de Kelowna continuera à croître en 2004. L'an dernier, la région de l'Okanagan s'est classée au premier rang à l'échelle provinciale pour ce qui concerne la création d'emplois. La construction résidentielle et les secteurs connexes de la fabrication, de la haute technologie, du commerce de détail, des services personnels et

L'université offrant une gamme intégrale de services et la construction du pont créeront des emplois.

des services aux entreprises sont les principaux éléments moteurs de la croissance de l'emploi. Le tourisme demeure aussi un secteur porteur important. La vague de construction dans le segment des centres de villégiature de l'Okanagan continue à s'amplifier. Les centres de villégiature bien connus ont par ailleurs suscité un regain d'intérêt envers les habitations traditionnelles. Le marché des habitations de villégiature et celui des logements traditionnels se chevauchent de plus en plus. Les Jeux olympiques d'hiver 2010 devraient avoir des retombées positives sur les centres de villégiature de l'Okanagan. De plus, l'expansion prévue du Okanagan University College en vue d'en faire un établissement offrant une gamme intégrale de services – UBC Okanagan – créera un nombre important d'emplois. On prévoit, par ailleurs, que le nombre d'étudiants doublera d'ici 2010. À long terme, il en découlera d'énormes répercussions sur l'économie de la région de Kelowna, sur le plan de la visibilité, de l'emploi, des dépenses en capital, des crédits de recherche et de la demande de logements. L'annonce par la province qu'elle irait de l'avant avec la construction du pont enjambant le lac Okanagan se traduira aussi par un nombre de postes. Dans la région de Kelowna, la croissance de l'emploi découle surtout des petites entreprises et des travailleurs autonomes. La diversification constitue la principale force de l'économie de Kelowna.

Les gens reviennent en Colombie-Britannique. L'an dernier, la province a en effet enregistré un bilan migratoire interprovincial positif, pour la première fois depuis 1997. Par le passé, la migration interprovinciale a été un élément important de la demande de logements dans la région. Kelowna se classe encore parmi les principaux centres de la province qui affichent la croissance la plus rapide. La région accueille un nombre accru de personnes en provenance du Lower Mainland, en raison de la robustesse du marché de l'immobilier de Vancouver. De plus, Kelowna continuera de profiter de la tendance provinciale généralisée à l'urbanisation. Bon nombre de régions rurales

Graphique 5 - Migration nette interprovinciale



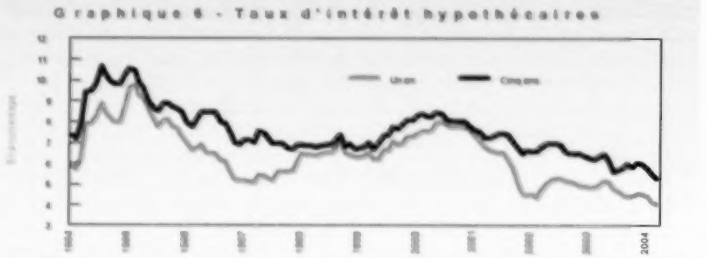
Source : BC Stats. Prévisions de la SCHL

Les gens reviennent en Colombie-Britannique.

continuent de se dépeupler en faveur des grands centres urbains. Ces départs s'expliquent en partie par la diminution des possibilités d'emploi dans les collectivités tributaires des ressources naturelles. La migration infra-provinciale (c'est-à-dire les migrants provenant d'autres régions de la province) est, depuis quelques années, la principale source d'accroissement démographique à Kelowna. La recherche d'un certain style de vie est devenue un facteur d'attrait important, qui alimente la croissance démographique et la demande de logements. On prévoit que la population de la région de Kelowna augmentera de 1,5 à 2,0 % en 2004.

Les taux d'intérêt hypothécaires demeureront stables pendant la

Graphique 6 - Taux d'intérêt hypothécaires



Les taux d'intérêt hypothécaires demeureront bas en 2004.

SURVOL DU MARCHE DE L'HABITATION

Le marché de la revente demeure robuste en 2004

- Le marché de la revente de Kelowna obtiendra encore de bons résultats en 2004, les ventes de maisons individuelles atteignant des niveaux records pour la troisième année de suite. Plus tard cette année, l'activité commencera à se stabiliser, sous l'effet de la flambée des prix. Les marchés de logements d'un cran supérieur et d'un cran inférieur demeureront les plus actifs. L'escalade des prix et la diminution de l'offre de maisons individuelles à prix abordables ou moyens laissent prévoir que les accédants à la propriété seront moins nombreux en 2004. De plus en plus, les accédants se tournent vers les logements abordables de forte densité, sur le marché du neuf et de l'existant. L'offre demeurera serrée en 2004. Sur le marché de la revente, de fortes pressions continueront à s'exercer sur les prix. Le prix médian des logements existants fluctuera entre 245 000 et 250 000 $ d'ici la fin de 2004.

Le marché du neuf sera animé en 2004

- La croissance des mises en chantier ralentira cette année. La construction des maisons individuelles maintiendra un rythme trépidant, en partie à cause de la reconstruction des logements détruits par les incendies de forêt qui ont ravagé le parc du mont Okanagan. Les mises en chantier se chiffreront à 2 175 en 2004, la hausse dans le secteur des maisons individuelles faisant contrepoids à la baisse dans le segment des collectifs. De 279 250 $ en 2003, le prix médian des logements neufs bondira pour osciller entre 295 000 et 300 000 $.
- En 2004, la demande continuera de provenir surtout de retraités, d'acheteurs de logements d'un cran supérieur et d'acheteurs de logements d'un cran inférieur, qui rechercheront des habitations de prix intermédiaire à élevé. La forte création d'emplois a entraîné une demande croissante pour les maisons individuelles modestes, à prix moyen. Les nouveaux lotissements dans la région de Black Mountain, à Westbank et ailleurs donneront un élan à l'offre de terrains à bâtir de prix moyen.
- Les prix des terrains continueront de suivre une tendance à la hausse, sous l'effet de la vive demande, de l'offre restreinte, ainsi que du coût accru des terrains et de l'aménagement foncier.
- Le nombre de mises en chantier diminuera dans le segment des appartements en copropriété en 2004, mais demeurera néanmoins élevé. Le repli tiendra aux contraintes de l'offre plutôt qu'à celles de la demande. Encore une fois, les retraités et les acheteurs cherchant des habitations de villégiature et des logements adaptées à un mode de vie particulier seront des éléments clés sur le marché. On peut s'attendre à voir, toujours en 2004, davantage de propositions visant la construction de logements collectifs pour accédants à la propriété, marché encore en grande partie inexploité.
- Les bas taux hypothécaires et la forte croissance démographique resteront les principaux moteurs du marché en 2004.
- L'économie et la population de la région de Kelowna continueront de croître en 2004. La construction résidentielle et les secteurs connexes de la fabrication, de la haute technologie, du commerce de détail, des services aux entreprises et des services personnels demeureront les principales sources de création d'emplois. L'élaboration de la UBC Okanagan, un établissement offrant une gamme complète de services, et de grands travaux d'infrastructure, y compris un nouveau pont enjambant le lac Okanagan, contribueront à alimenter la croissance de l'emploi.

Le marché locatif restera serré 2004

Dans la région de Kelowna, le taux d'inoccupation se situera de nouveau entre 1,5 et 1,75 % en 2004. Les loyers augmenteront encore sous l'effet de la faiblesse soutenue des taux d'inoccupation. En raison des faibles proportions de logements vacants, la construction d'habitations locatives s'intensifiera; le nombre de mises en chantier doublera en 2004.

PUBLICATIONS LOCALES DE LA SCHL : TOUT SUR LES MARCHES DU LOGEMENT D'AUJOURD'HUI

ACTUALITÉS HABITATION

Ce rapport mensuel porte surtout sur le marché de l'habitation à l'échelle locale. Il offre les données les plus récentes, assorties d'analyses d'expert, afin de répondre à tous vos besoins d'information. Chaque numéro renferme des statistiques sur les mises en chantier, les logements écoulés, les stocks, les tendances des prix et les facteurs économiques qui influent le plus sur le marché local. Clair, concis et facile à lire, le rapport ***Actualités habitation*** est la source idéale pour rester au courant des tendances locales et de la conjoncture du secteur de l'habitation.

ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT DES AÎNÉS

Renseignez-vous sur ce marché important et en plein essor qu'est le marché des logements locatifs pour aînés dans l'Okanagan – stocks actuels, tendances relatives aux prix et préférences. Le rapport ***Enquête sur le logement des aînés*** pour l'Okanagan est une publication annuelle. Disponible d'ici la fin de l'année.

Abonnements :

Lisa Preston, administratrice,
Produits et services
Téléphone : (604) 737-4088
Télécopieur : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

Information sur les rapports locaux de la SCHL :

Paul Fabri, analyste de marché
SCHL – Kelowna

TABLEAU DES PRÉVISIONS

Région de Kelowna
Printemps 2004

MARCHÉ DE LA REVENTE	2001	2002	2003	2004*	VAR. (%)
Inscriptions S.I.A.® courantes (avril) **	1,871	1,263	1,328	1,030	(22.4 %)
Ventes S.I.A.®					
Tous logements confondus	2,882	3,586	3,863	4,000	3.5 %
Logements individuels	2,212	2,750	2,902	3,100	6.8 %
Appartements	374	497	631	600	(4.9 %)
Maisons en rangée	296	339	330	300	(9.1 %)
Prix S.I.A.® médian					
Logements individuels	177,000 $	189,000 $	221,500 $	245,000 $	10.6 %
Appartements	95,000 $	105,000 $	124,900 $	145,000 $	16.1 %
Maisons en rangée	132,500 $	148,000 $	158,000 $	175,000 $	10.8 %
MARCHÉ DU NEUF					
Log. achevés et inoccupés (sept.)	152	67	123	70	(43 %)
Logements individuels	68	44	54	42	(22 %)
Logements collectifs	84	23	69	28	(59 %)
Logements mis en chantier					
Tous logements confondus	1,111	1,590	2,138	2,175	1.7 %
Logements individuels	625	987	1,290	1,375	6.6 %
Logements collectifs	486	603	848	800	(5.7 %)
Prix médian des logements neufs	260,000 $	265,400 $	279,250 $	300,000 $	7.4 %
Marché locatif					
Taux d'inoccupation	1.3 %	1.8 %	1.6 %	1.5 %-2.0 %	
Loyer - app. 2 chambres (var. en %)	2.8 %	2.6 %	2.5 %	2.5 %-3.0 %	
Mises en chantier de log. locatifs***	213	64	54	120	
SURVOL DE L'ECONOMIE					
Taux hypothécaire (3 ans)	6.88 %	6.28 %	5.82 %	5.25-5.75 %	
Taux hypothécaire (5 ans)	7.40 %	7.02 %	6.39 %	6.00-6.50 %	
Solde migratoire	2,000	2,250	3,000	4,000	

* Prévisions. ** Logements individuels, appartements et maisons en rangée. *** Logements d'initiative privée et d'initiative publique. Source: SCHL, chambre immobilière d'Okanagan Mainline..

©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.